

## **KONSEP PT. BANK RIAU KEPRI DALAM PROGRAM KREDIT PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT MENURUT EKONOMI ISLAM**

*Arifuddin dan Tuti Aisyah*

Jurusan Perbankan Syari'ah Alamat : Perum. Mustamindo Paradise Regency  
e-mail: aic-sya@yahoo.com

### **Abstrak**

*Realisasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dilakukan Bank Riau Kepri capem panam bertujuan untuk membantu nasabah dalam memperoleh rumah idaman serta membantu nasabah dalam pembiayaan kredit renovasi rumah. Adapun prosedur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah nasabah mengajukan aplikasi dengan mengisi formulir dan melengkapi syarat-syarat yang terlampir dengan nasabah memberikan fomulir dan syarat-syarat ke Bank, Bank akan melakukan dua langkah untuk menyetujui pemberian kredit pada nasabah atau calon debitur pengajuan kredit. Langkah tersebut adalah sebagai berikut : pertama langkah Survey, langkah survey adalah survey lokasi rumah yang akan dibeli oleh calon debitur, Survey calon debitur, karakter calon debitur (data pribadi), kedua analisa kredit adalah mencakup sumber pengembalian calon debitur, agunan, persyaratan lengkap, persetujuan pimpinan serta administrasi kredit.*

### **Abstract**

*Realization Credit Ownership of House (KPR) done by Bank of Riau Kepri panam capem aim to to assist client in obtaining craving house and also assist client in defrayal of credit renovate house. As For Realization Credit Ownership of House (KPR) is client raise application by filling form and equip enclosed conditions with client give conditions and fomulir to Bank, Bank will do two step to agree giving of credit at debtor candidate or client proffering of credit. The step shall be as follows is : first of step of Survey, do survey step is house location survey to buy by debtor candidate, Candidate debtor Survey, debtor candidate character (personal data), both credit analysis is to include;cover the source of return of debtor candidate, agunan, complete conditions, permission of head and also credit administration.*

*Kata Kunci : Kredit; Perumahan Rakyat; Bank Riau.*

### **Pendahuluan**

Peranan perbankan sangat mempengaruhi kegiatan ekonomi suatu negara. Bank dapat dikatakan sebagai darahnya perekonomian negara. Oleh karena itu, kemajuan suatu Bank disuatu negara dapat pula dijadikan ukuran kemajuan negara yang bersangkutan. Semakin maju suatu negara, maka semakin besar

peranan perbankan dalam mengendalikan negara tersebut. Artinya keberadaan dunia perbankan semakin dibutuhkan pemerintah dan masyarakat<sup>1</sup>.

Dalam dunia modern sekarang ini, peranan perbankan dalam memajukan perekonomian suatu negara sangatlah besar. Hampir semua sektor yang berhubungan dengan berbagai kegiatan keuangan selalu membutuhkan jasa bank. Oleh karena itu, saat ini dan dimasa yang akan datang kita tidak akan dapat lepas dari dunia perbankan, jika hendak menjalankan aktivitas keuangan, baik perorangan maupun lembaga, baik sosial atau perusahaan<sup>2</sup>.

Bank menurut UU No. 14 tahun 1967 tentang pokok-pokok perbankan, Bank adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang, sedangkan lembaga keuangan adalah semua badan yang melalui kegiatan-kegiatan dibidang keuangan, menarik uang dari masyarakat dan menyalurkan kepada masyarakat, sedangkan perbankan adalah satu lembaga yang melaksanakan tiga fungsi yaitu menerima simpanan uang, menyalurkan uang, dan memberikan jasa pengiriman uang, yang dalam sejarah perekonomian<sup>3</sup>.

Besarnya jumlah kredit yang disalurkan menentukan besarnya jumlah keuntungan Bank. Walaupun begitu, Bank juga tidak boleh begitu saja memberikan kredit kepada nasabah. Bank terlebih dahulu harus memperhatikan permohonan kredit tersebut. Pengertian penyaluran dana atau kredit dalam Undang-undang No 10 tahun 1998 adalah penyedia uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antar Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Prinsip penyaluran kredit adalah prinsip kepercayaan dan kehati-hatian. Indikator ini

---

<sup>1</sup>Kasim, *Dasar-dasar Perbankan*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008), Cet. Ke-3, hal.1.

<sup>2</sup>Warkum Sumitro, *Asas-asas Perbankan Islam dan Lembaga Terkait*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 1996), hal.22.

<sup>3</sup>Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisa Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: The Internasional Institute Of Islamic Thought, 2002), hal. 22.

adalah kepercayaan moral, komersial, finansial, dan agunan. Kepercayaan di bedakan atas kepercayaan murni dan kepercayaan reserve<sup>4</sup>.

Kepercayaan murni adalah jika kreditur memberikan kredit kepada debitur hanya atas kepercayaan saja, tanpa ada jaminan lain. Kepercayaan reserve diartikan kreditor menyalurkan kredit atau pinjaman kepada debitur atas kepercayaan, tetapi kurang yakin sehingga bank selalu meminta agunan berupa materi seperti BPKB dan lain sebagainya.

Dalam prosedur pemberian kredit sebelum debitur memperoleh kredit terlebih dahulu harus melalui tahapan-tahapan penilaian mulai dari pengajuan kredit dan dokumen-dokumen yang diperlukan, pemeriksaan keaslian dokumen, analisis kredit sampai dengan kredit ini dikucurkan. Tahapan-tahapan dalam memberikan kredit ini dikenal dengan prosedur pemberian kredit. Tujuannya adalah untuk memastikan kelayakan suatu kredit, diterima atau ditolak. Dalam menentukan kelayakan suatu kredit maka dalam setiap tahapan dilakukan penilaian yang mendalam. Apabila dalam penilaian ada kekurangan maka pihak Bank dapat meminta kembali ke nasabah atau bahkan langsung ditolak<sup>5</sup>.

Sebelum kredit dicairkan, maka terlebih dahulu calon nasabah menandatangani akad kredit, kemudian mengikat jaminan kredit dengan surat perjanjian yang dianggap perlu. Penandatanganan dilaksanakan antara Bank dengan debitur secara langsung atau melalui Notaris. Setelah akad ditandatangani, maka langkah selanjutnya adalah merealisasikan kredit. Realisasi kredit diberikan setelah penandatanganan surat-surat yang diperlukan dengan membuka rekening giro atau tabungan di Bank yang bersangkutan. Dengan demikian, penarikan dana kredit dapat dilakukan melalui rekening yang telah dibuka. Pencairan atau pengambilan uang dari rekening sebagai realisasi dari pemberian kredit dapat diambil sesuai ketentuan dan tujuan kredit<sup>6</sup>.

Bahkan suatu Bank dalam penyaluran kredit lebih mengutamakan agunan atas pinjaman tersebut. Untuk dapat bersaing dengan Bank lain dan untuk mewujudkan visi PT. Bank Riau Kepri Capem Panam Sebagai perusahaan perbankan yang mampu berkembang dan terkemuka didaerah, memiliki

---

<sup>4</sup>Malayu Hasibuan, *Dasar-dasar Perbankan*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2006), hal. 87.

<sup>5</sup>Kasmir, *Manajemen Perbankan* (Jakarta: Rajawali Pers, 2010) , hal. 95.

<sup>6</sup>Kasmir, *Ibid*, hal.101-102.

manajemen yang profesional dan mendorong pertumbuhan perekonomian daerah sehingga dapat memberdayakan perekonomian rakyat, Bank Riau Kepri Capem Panam berusaha memenuhi kebutuhan nasabah dengan produk yang ditawarkan.

Produk yang ditawarkan oleh Bank Riau Kepri Capem Panam adalah sebagai berikut:

1. Produk Dana (Simpanan)
  - a. Tabungan SINAR (Simpanan Amanah Riau)
  - b. Tabungan Sinar Belia
  - c. Tabungan Sinar Delima
  - d. Tabungan Sinar Pegawai
  - e. Tabungan Sinar Pendidikan
  - f. Tabungan Sinar Komuniti
  - g. Tabungan Sinar KPE (Kartu Pegawai Elektrik)
2. Produk Penyaluran dana
  - a. KKB (Kredit Kendaraan Bermotor)
  - b. KMK (Kredit Mikro Kecil)
  - c. KPK (Kredit Pengusaha Kecil)
  - d. KAG (Kredit Aneka Guna)
  - e. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)
3. Jasa dan Layanan pada PT Bank Riau Kepri Capem Panam
  - a. ATM
  - b. Pengiriman Uang (Transfer)
  - c. BI-RTGS
  - d. Kliring
  - e. Referensi Bank <sup>7</sup>.

Salah satu produk yang ditawarkan oleh PT. Bank Riau Kepri Capem Panam Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru Propinsi Riau adalah Kredit Konsumer. Kredit konsumer dikaitkan dengan kredit yang berhubungan dengan kebutuhan konsumer/kebutuhan pribadi (non usaha). Kredit yang masuk dalam kategori ini adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kredit Pemilikan Rumah merupakan produk pembiayaan yang diberikan kepada pembeli rumah dengan skema pembiayaan sampai dengan 90% dari harga rumah<sup>8</sup>.

Objek KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dapat berupa Pembelian Rumah dan Renovasi Rumah. Pembelian Rumah bisa melalui pengembang dan tidak melalui

---

<sup>7</sup>Diana Permatasari (Customer Service Bank Riau Kepri), Wawancara, Pekanbaru: 7 Mei 2013.

<sup>8</sup>Dokumen Bank Riau Kepri Capem Panam Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru Propinsi Riau, 2012

pengembang atau pembelian sendiri sesuai dengan syarat dan ketentuan yang ditetapkan oleh PT. Bank Riau Kepri Capem Panam.

Melihat kebutuhan nasabah yang ingin memiliki rumah sendiri, Bank Riau Kepri Capem Panam menawarkan produk yang bisa membantu masyarakat dalam membangun rumah impian yang fleksibel dalam menentukan plafond kredit dan jangka waktu. Jangka waktu maksimal lima belas tahun sehingga meringankan biaya cicilan perbulan.

Dengan adanya produk ini masyarakat bisa memilih KPR yang di tawarkan yaitu: Pembelian Rumah dan Renovasi rumah. Dengan produk yang ditawarkan diharapkan bisa memenuhi kebutuhan dan keinginan serta impian masyarakat akan rumah idaman bisa diwujudkan dengan lebih mudah. Dalam pembelian/pembangunan rumah ini tentunya ada syarat dan ketentuan yang di berikan oleh Bank Riau Kepri Capem Panam ketentuan tersebut adalah KPR diajukan dengan mengisi formulir pengajuan kredit, formulir pemesanan unit dari pengembang, serta melunasi biaya pemesanan dan uang muka. Saat pengajuan ada dokumen-dokumen yang wajib disertakan<sup>9</sup>.

Penelitian ini dilakukan pada PT. Bank Riau Kepri Capem Panam yang beralamat di Jl. HR. Soebrantas No.60 Blok A Tampan Pekanbaru, lokasi ini dipilih karena satu-satunya kantor Cabang yang berdada di Kota Pekanbaru serta ingin mengetahui Realisasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR), serta mempertimbangkan waktu, tempat dan dana yang tersedia. Adapun yang menjadi subjek pada penelitian ini adalah pimpinan dan karyawan PT. Bank Riau Kepri Capem Panam dan objeknya adalah Realisasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Populasi dalam penelitian ini adalah Pimpinan dan Karyawan Bagian Kredit PT. Bank Riau Kepri Capem Panam yang berjumlah 23 orang, serta sampelnya adalah Pimpinan 1 orang dan karyawan bagian kredit 5 orang.

### **Realisasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Riau Kepri Capem Panam**

Salah satu alternatif guna mendapatkan rumah yang diinginkan adalah melalui kredit bank. Pengertian bank seperti yang tercantum dalam Pasal 1 angka 2

---

<sup>9</sup>Rise Fariyanto ( Kredit Konsumer KPR PT. Bank Riau Kepri Capem Panam), Wawancara, Pekanbaru: 5 Mei 2013.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan, bahwa :bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Fungsi menghimpun dan menyalurkan dana itu berkaitan erat dengan kepentingan umum, sehingga perbankan wajib menjaga dengan baik dan yang dititipkan masyarakat tersebut. Perbankan harus dapat menyalurkan dana tersebut ke bidang-bidang yang produktif, bagi pencapaian sasaran pembangunan<sup>10</sup>.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh Bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan mereka dalam pembangunan rumah. Kredit Pemilikan Rumah ini pada dasarnya muncul karena adanya berbagai kondisi penunjang yang strategis tinggi namun belum dapat diimbangi dengan daya beli kontan dari masyarakat<sup>11</sup>.

Dengan adanya kredit ini diharapkan masyarakat dapat terbantu dalam mendapatkan rumah yang sesuai dengan keinginan. Sistem yang diberikan Bank Riau Kepri Capem Panam kepada masyarakat juga diharapkan dapat meringankan. Dalam menjalankan perkreditan ini Bank memberikan jangka waktu panjang limabelas tahun<sup>12</sup>.

Realisasi adalah pelaksanaan yang harus dilakukan oleh Bank Riau Kepri dalam menyalurkan kredit guna mencapai target (anggaran) yang diinginkannya. Realisasi produk Kredit Pemilikan Rumah dilakukan Bank Riau Kepri Capem Panam bertujuan untuk membantu nasabah dalam memperoleh rumah idaman serta membantu nasabah dalam pembelian rumah dan pembangunan/renovasi rumah. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh Bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan mereka dalam pembangunan rumah. Kredit Pemilikan Rumah ini pada dasarnya muncul karena adanya berbagai

---

<sup>10</sup>Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994, hal. 105-106.

<sup>11</sup>Hardjono Suzana, *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR*, (Yogyakarta: Griya Piyungan Asri, 2008), Cet. Ke-1, hal. 25.

<sup>12</sup>Verawati (ADM KPR PT. Bank Riau Kepri Capem Panam), Wawancara, Pekanbaru : 10 Mei 2013

kondisi penunjang yang strategis tinggi namun belum dapat diimbangi dengan daya beli kontan dari masyarakat<sup>13</sup>.

Dengan adanya kredit ini diharapkan masyarakat dapat terbantu dalam mendapatkan rumah yang sesuai dengan keinginan. Sistem yang diberikan Bank Riau Kepri Capem Panam kepada masyarakat juga diharapkan dapat meringankan. Dalam menjalankan perkreditan ini Bank memberikan jangka waktu panjang limabelas tahun<sup>14</sup>.

Bank Riau Kepri Capem Panam merupakan Bank Pemerintah Daerah Riau yang dalam pengembangan bertujuan meningkatkan dan mendorong pertumbuhan perekonomian daerah sehingga dapat memberdayakan perekonomian masyarakat Riau. Dengan berdirinya Bank ini diharapkan memberi kemudahan kepada masyarakat. Adapun salah satu produk dari PT. Bank Riau Kepri Capem Panam ini adalah menyalurkan kredit konsumtif yaitu kredit yang digunakan untuk dikonsumsi secara pribadi. Salah satunya adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Riau Kepri Capem Panam mulai diperkenalkan kepada masyarakat pada awal tahun 2008. Nasabah Produk KPR berjumlah 418 Orang dari tahun 2008 sampai dengan Mei tahun 2013 dengan bunga yang diberikan kepada nasabah KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah sebesar 8,5 %<sup>15</sup>.

Dalam pengajuan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) ini sama halnya dengan pengajuan kredit lainnya yaitu atau debitur terlebih dahulu melengkapi persyaratan sebagai berikut:

- a. Photo Copy KTP Suami/istri
- b. Photo Copy Kartu Keluarga
- c. Photo Copy Surat Nikah
- d. Photo Copy Karpeg/SK bagi PNS
- e. Slip Gaji 3 Bulan Terakhir
- f. Pas photo 3x4 Suami/istri Warna
- g. Mengisi Formulir Permohonan kredit

---

<sup>13</sup>Hardjono Suzana, *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR*, (Yogyakarta: Griya Piyungan Asri, 2008), Cet. Ke-1, hal. 25.

<sup>14</sup>Verawati (Administrasi KPR PT. Bank Riau Kepri Capem Panam), Wawancara, Pekanbaru : 10 Mei 2013

<sup>15</sup>T Toyeb, (Pimpinan PT. Bank Riau Kepri Capem Panam), Wawancara, Pekanbaru : 8 Mei 2013

Adapun syarat kredit kepemilikan rumah pada PT. Bank Riau Kepri Capem Panam adalah sebagai berikut :

1. Mengajukan permohonan kredit
2. Mengisi formulir kredit KPR yang disediakan Bank Riau Kepri Capem Panam serta melengkapi persyaratan-persyaratan dengan membubuhkan materai sesuai kebutuhan yang berlaku
3. Menyerahkan foto copy dokumen-dokumen yang berkaitan dengan permohonan kredit

Adapun Realisasi pengajuan aplikasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah nasabah mengisi formulir dan melengkapi syarat-syarat yang terlampir dengan nasabah memberikan formulir dan syarat-syarat ke Bank, Bank akan melakukan dua langkah-langkah untuk menyetujui pemberian kredit pada nasabah atau calon debitur pengajuan kredit.

Adapun langkah-langkah yang dilakukan Bank dalam menyetujui pemberian kredit adalah sebagai berikut:

1. Survey lokasi rumah yang akan dibeli oleh calon debitur. Dalam hal ini dapat mencakup :
  - a. Menentukan lokasi
  - b. Type bangunan
  - c. Luas tanah
  - d. Spesifikasi bangunan (lantai, plakon, atap, dinding)
2. Survey calon debitur
  - a. Pegawai negeri  
Konfirmasi bendaharawan apakah gaji yang bersangkutan cukup untuk dipotong/bulan.
  - b. Pegawai swasta/swasta  
Survey calon debitur ini dengan melihat kantor calon debitur , dengan menanyakan kepada atasan atas jabatan dari calon debitur, serta gaji dari calon debitur pengajuan kredit.
  - c. Wiraswasta  
Dengan melihat terlebih dahulu usaha yang bersangkutan, apakah layak untuk diberikan kredit oleh atau tidak.

Dalam pengajuan kredit Pemilikan Rumah ini Bank perlu mengetahui terlebih dahulu calon Debitur Pengajuan kredit/penerima kredit. Adapun item-item yang perlu disurvei oleh Bank Riau Kepri Capem Panam adalah sebagai berikut :



Karakter yang penting bagi kredit terutama tergantung pada kejujuran dan integritas seseorang. Dalam hal ini Bank melihat terlebih dahulu identitas pribadi dari calon debitur penerima kredit. Hal ini mencakup :

1. KTP (Kartu Tanda Penduduk)

Pada bank lain pada umumnya Data pribadi dari calon debitur adalah merupakan persyaratan yang sangat perlu diperhatikan oleh Bank Riau Kepri Capem Panam terhadap calon debitur penerima kredit. Hal ini dapat mencakup :

- a. No KTP (Kartu Tanda Penduduk)
- b. Alamat KTP (Kartu Tanda Penduduk)
- c. Tempat tanggal lahir

2. KK (Kartu Keluarga)

3. Surat nikah

Surat nikah ini adalah surat nikah suami dan istri. Bank akan mencocokkan data-data surat nikah apakah sesuai dengan KK (Kartu Keluarga apakah tidak.

4. Status rumah tinggal

Status tempat tinggal bagi calon debitur penerima kredit apakah mereka tinggal di Rumah Sewa, Rumah Keluarga, atau Rumah Dinas. Tetapi dalam status tinggal ini juga menyangkut Lama menempati rumah tersebut.

5. Pekerjaan

Dalam pekerjaan calon debitur penerima kredit juga perlu dilihat status pekerjaan, baik Pekerjaan suami maupun pekerjaan istri

6. No. Telephone/handphone

Kemudian yang terakhir nomor telephone/handphone yang bisa dihubungi oleh pihak pengembang maupun bank, yang tujuannya adalah bila terjadi sesuatu yang tidak diinginkan seperti bencana alam baik dalam pembangunan rumah maupun renovasi rumah untuk calon penerima kredit maka pihak pengembang atau bank bisa menghubungi nasabah calon debitur.

Kemudian yang perlu diperhatikan oleh bank sebelum menyetujui kredit untuk calon debitur bank melihat status pekerjaan dari calon debitur, hal ini dapat mencakup data pekerjaan

1. Status pekerjaan :

- a. Swasta

- b. PNS
  - c. Wiraswasta
- 2. Nama Kantor/Tempat Usaha
- 3. Bidang usaha jika swasta
- 4. Status pemilikan tempat usaha
  - a. Sewa
  - b. Keluarga
  - c. Milik sendiri
- 5. Jumlah karyawan
- 6. Lokasi usaha/alamat
- 7. Telephone/handphone
- 8. Mulai usaha/bekerja

### **Analisa Kredit**

Tujuan dari analisa kredit adalah untuk menentukan kesanggupan dan kesungguhan seorang pinjaman untuk membayar kembali pinjaman sesuai dengan persyaratan yang terdapat dalam perjanjian pinjaman. Dalam hal ini yang perlu diperhatikan adalah sebagai berikut : Sumber pengembalian calon debitur, Agunan/Jaminan, Persyaratan lengkap, Persetujuan pimpinan dan Administrasi Kredit

- 1. Sumber pengembalian calon debitur
- 2. Agunan/Jaminan
 

Dalam Jaminan/agunan harus dikemukakan secara terperinci, seperti jumlah kredit dan nilai jaminan.
- 3. Persyaratan lengkap
 

Tujuannya adalah untuk mengetahui apakah berkas yang diajukan tersebut sudah lengkap dan benar-benar memenuhi persyaratan. Jika menurut pihak Bank belum lengkap maka calon nasabah diminta untuk melengkapi dalam waktu yang telah ditentukan oleh pihak Bank. Calon debitur tidak tercatat sebagai debitur yang bermasalah.
- 4. Persetujuan pimpinan
 

Adalah pimpinan cabang pembantu Bank memberikan keputusan persetujuan atau penolakan kredit sesuai dengan kewenangan. Keputusan ini mencakup jumlah dana yang akan diterima debitur dan jangka waktu pengembaliannya.
- 5. Administrasi Kredit
  - a. Verifikasi data, dalam verifikasi data Bank melakukan pencocokan data antara KTP (Kartu Tanda Penduduk asli, KK (Kartu Keluarga), dan Surat Nikah
  - b. Pengecekan SHM (Surat Hak Milik), IMB (Izin Mendirikan Bangunan), dan PBB (Pajak Bumi dan Bangunan)
  - c. Perjanjian kredit
 

Perjanjian antara pihak Bank dengan Debitur beserta istri/suami
  - d. Pengikatan hak tanggungan

Pengikatan hak tanggungan sekaligus balik nama keatas nama debitur yang akan diproses dinotaris yang sudah ada kerjasama/MOU dengan pihak Bank Riau Kepri Capem Panam sebelumnya.

e. Pencairan/realisasi Kredit <sup>16</sup>.

Setelah akad ditandatangani, maka langkah selanjutnya meralisasikan kredit. Realisasi kredit diberikan oleh bank setelah penandatanganan surat-surat yang diperlukan dengan membuka rekening giro atau tabungan di Bank yang bersangkutan.

**Upaya-upaya yang dilakukan Bank Riau Kepri Capem Panam dalam pengembangan Kredit Pemilikan Rumah**

Upaya adalah usaha untuk mencapai suatu maksud<sup>17</sup>. Setelah penulis melakukan wawancara dengan pimpinan dan karyawan bagian kredit bahwa ada beberapa usaha yang dilakukan oleh Bank Riau Kepri Capem Panam dalam pengembangan KPR (Kredit Pemilikan Rumah). Dalam hal ini terlebih dahulu perlu diketahui cara dari pengembangan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) oleh Bank Riau kepri Capem Panam. Dalam pengembangan KPR (kredit pemilikan rumah) bank melakukan sosialisasi kepada masyarakat dan bank riau kepri juga melakukan kerjasama dengan developer dengan developer mengajukan bentuk proposal pada Bank. Tujuannya adalah untuk meningkatkan penjualan dan meningkatkan pelayanan sehingga nasabah merasa nyaman, baik pada saat mencari informasi maupun setelah menjadi nasabah KPR. Untuk mempermudah masyarakat mencari informasi, pihak pengembang melakukan promosi dengan mengikuti pameran yang diadakan dipusat perbelanjaan. Sehingga pada saat berbelanja masyarakat dapat sekaligus mengunjungi stand-stand dan menanyakan langsung kepada pengembang maupun pihak bank yang mengadakan.

Selain promosi dilakukan dalam bentuk pemberian brosur dan menerbitkan iklan disurat kabar. Promosi yang dilakukan oleh pihak pengembang/depelover dalam meningkatkan penjualan dengan menerbitkan iklan media elektronik seperti televisi, radio, pemasangan spanduk sertaberkerjasama dengan instansi pemerintah yang terkait dengan KPR (Kredit Pelikan Rumah) dan ikut program-program kurang mampu.

Kerja sama dengan developer dipercayakan oleh Bank Riau Kepri Capem Panam dikarenakan kerjasamanya lebih efisien. Dengan Developer memiliki

---

<sup>16</sup>Lila Novri Anita ( Kredit Konsumer (KPR) Bank Riau Kepri Capem Panam), Wawancara, Pekanbaru : 06 mei 2013

<sup>17</sup>Surayin, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Bandung: Yrama Wydy, 2003),hal.655

perusahaan sendiri, developer mengajukan proposal dalam bentuk kerjasama. Dalam hal ini bank juga melakukan melihat apakah layak developer untuk dijadikan mitra kerja dengan Bank atau tidak. Sebelum Bank memutuskan layak atau tidaknya Bank melakukan survey pada perusahaan developer. Jika sudah sesuai maka Bank akan membantu developer dalam memberikan dana untuk pembangunan rumah yang akan dijadikan sebagai objek untuk nasabah yang membeli rumah<sup>18</sup>.

### **Manfaat Kredit Pemilikan Rumah Bagi Bank dan Bagi nasabah pada PT. Bank Riau Kepri Capem Panam**

Adapun manfaat Kredit Pemilikan Rumah bagi Bank Riau Kepri Capem Panam adalah sebagai berikut:

1. Kredit yang diberikan bank kepada nasabah akan mendapat balas jasa berupa bunga.
2. Pendapatan bunga bank berpengaruh pada peningkatan profitabilitas bank.
3. Pemberian kredit kepada secara sinergi akan memasarkan produk lain seperti produk dana dan jasa
4. Kegiatan kredit dapat mendorong peningkatan kemampuan pegawai untuk lebih memahami secara rinci aktivitas usaha para debitur diberbagai sektor usaha.

Manfaat KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Bagi nasabah PT. Bank Riau Kepri Capem Panam adalah sebagai berikut :

1. Dapat lebih mudah mendapatkan rumah yang mereka inginkan
2. Biaya kredit bank (provisi dan administrasi) pada umumnya murah
3. Bank menawarkan berbagai jenis kredit sehingga debitur dapat memilih jenis kredit pemilikan rumah sesuai dengan tujuan penggunaannya
4. Bank juga memberikan fasilitas lainnya kepada debitur, sehingga debitur dapat menikmati fasilitas lainnya yang ditawarkan oleh bank.

---

<sup>18</sup>Sri Mulyati ,(Karyawan Bank Riau Kepri Bagian Akuntansi Umum), Wawancara, Pekanbaru : 2 mei 2013

5. Jangka waktu disesuaikan dengan kebutuhan dan kemampuan debitur dalam membayar kembali kredit tersebut, sehingga debitur dapat mengestimasi keuangannya dengan baik<sup>19</sup>.

Rumah adalah tempat yang bisa melindungi seseorang dari bahaya alam. Didalamnya ia merasa privasi dan kebebasan dari berbagai ikatan sosial. Karena itulah, fisik bisa beristirahat dan jiwa pun merasakan ketentraman disana. Seperti firman Allah SWT dalam surah An-Nahl ayat 80 yang Artinya: *Dan Allah menjadikan bagimu rumah-rumahmu sebagai tempat tinggal dan Dia menjadikan bagi kamu rumah-rumah (kemah-kemah) dari kulit binatang ternak yang kamu merasa ringan (membawa)nya di waktu kamu berjalan dan waktu kamu bermukim dan (dijadikan-Nya pula) dari bulu domba, bulu onta dan bulu kambing, alat-alat rumah tangga dan perhiasan (yang kamu pakai) sampai waktu (tertentu)(An-Nahl:80).*

Bagaimana pandangan Al-Qur'an terhadap Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan ini merupakan salah satu produk dari Bank Riau Kepri Capem Panam. Kredit pemilikan rumah ini merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan mereka dalam pembangunan rumah. Kredit Pemilikan Rumah ini pada dasarnya muncul karena adanya berbagai kondisi penunjang yang strategis diantaranya pemenuhan kebutuhan perumahan yang semakin lama semakin tinggi namun belum dapat diimbangi dengan daya beli kontan dari masyarakat

Sebagai lembaga keuangan masyarakat biasa yang juga bertujuan untuk mencari keuntungan atau laba usaha. Dalam islam tolong-menolong dan saling membantu sangatlah dianjurkan dan bisa menjadi wajib apabila ada sekitar kita yang sangat memerlukan bantuan dalam hal kebaikan. Demikian halnya tolong-menolong memberikan pinjaman kredit atau utang kepada orang yang memerlukannya seperti masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal yang layak yaitu dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Ini berdasarkan firman Allah dalam surah Al-Maidah ayat 2 :

.....وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ (٢)

---

<sup>19</sup>T. Toyeb, Wawancara , 8 Mei 2013

Artinya : “.....*Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebaikan dan taqwa, jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran*”(Al-Maidah :2)

Sebagaimana kita ketahui bahwa Bank Riau Kepri Capem Panam merupakan Bank yang beroperasi secara konvensional. Produk-produknya juga beroperasi secara konvensional pada umumnya. Seperti yang dijelaskan sebelumnya bahwa pengambilan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Riau Kepri Capem Panam dalam pengembalian kreditnya menggunakan tingkat suku bunga tertentu.

Berbicara masalah bunga kredit sudah sejak dahulu menjadi perdebatan kalangan ulama cendekiawan muslim. Perbedaan pendapat tersebut muncul disebabkan oleh perbedaan metode dan analogi hukum yang digunakan. Misalnya apakah bunga bank identik dengan riba?

Menurut istilah teknis, riba berarti tumbuh dan membesar. Secara umum pengertian riba yaitu pengambilan tambahan, baik dalam transaksi jual beli maupun pinjam meminjam secara bathil atau bertentangan dengan prinsip muamalah dalam Islam.

Riba diharamkan dengan dikaitkan kepada suatu tambahan yang berlipat ganda, para ahli tafsir berpendapat, bahwa pengambilan bunga dengan tingkat yang cukup tinggi merupakan fenomena yang banyak dipraktikkan pada masa tersebut.

Kita sebagai umat Islam yang ada di Indonesia sudah mempunyai lembaga yang mengkaji dan berijtihad masalah-masalah agama Islam yaitu lembaga MUI (Majelis Ulama Indonesia) yang lebih mengetahui dan mampu untuk menyelesaikan masalah yang dihadapi umat Islam yang ada di Indonesia. Adapun keputusan fatwa MUI tentang masalah riba yaitu praktek pembungaan uang saat ini telah memenuhi kriteria riba yang terjadi pada zaman Rasulullah SAW, yakni riba nasi'ah. Dengan demikian praktek pembungaan uang ini termasuk salah satu bentuk riba, dan riba haram hukumnya. Praktek penggunaan tersebut hukumnya adalah haram, baik dilakukan oleh bank, asuransi, pasar modal, pengadaian, koperasi dan lembaga keuangan lainnya maupun dilakukan oleh individu.

Islam mempersempit wilayah haram, akan tetapi setelah itu bersikap keras dalam masalah haram, dengan menutup segala pintu yang mengantarkan

kepadanya terang-terangan maupun tersembunyi. Apa yang mengantarkan kepada yang haram adalah haram, yang membantu yang haram adalah haram, yang disiasati untuk mendapatkan yang haram adalah haram. Meskipun demikian, islam tidak melalaikan kebutuhan-kebutuhan hidup dan kelemahan manusia. Karena itu ia pun menghormati keadaan darurat ia membolehkan seorang muslim menikmati berbagai larangan demi menghilangkan kondisi darurat itu. Dan memelihara dirinya dari kebinasaan. Seperti firman Allah SWT dalam surat Al-Baqarah ayat 173 yang Artinya : *Sesungguhnya Allah hanya mengharamkan bagimu bangkai, darah, daging babi, dan binatang yang (ketika disembelih) disebut (nama) selain Allah. tetapi Barangsiapa dalam Keadaan terpaksa (memakannya) sedang Dia tidak menginginkannya dan tidak (pula) melampaui batas, Maka tidak ada dosa baginya. Sesungguhnya Allah Maha Pengampun lagi Maha Penyayang*

Akan tetapi jika kita perhatikan, ayat-ayat tersebut memberi syarat kepada orang yang terpaksa, dengan tidak sengaja mencari dan tidak pula melampaui batas keterpaksaan. Dari batasan itu para ahli fiqih menetapkan prinsip lain yaitu keadaan darurat diukur sesuai dengan kadarnya. Itu karena, meskipun seseorang terpaksa tunduk kepada keadaan darurat, namun ia tidak boleh menyerahkan begitu saja. Ia harus berusaha sekuat tenaga mendapatkan yang halal, supaya tidak begitu saja menikmati atau menggampangkan yang haram dengan alasan darurat<sup>20</sup>.

Bermuamalah dengan lembaga keuangan konvensional untuk wilayah yang sudah ada kantor atau jaringan lembaga keuangan syariah dan mudah dijangkau tidak dibolehkan melakukan transaksi yang berdasarkan kepada perhitungan bunga. Untuk wilayah yang belum ada kantor atau jaringan lembaga keuangan syariah, diperbolehkan melakukan kegiatan transaksi di lembaga keuangan konvensional berdasarkan prinsip darurat atau hajat.

Setelah penulis memaparkan dan menjelaskan tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Riau Kepri Capem Panam. Berdasarkan pendapat ulama berdasarkan Al-qur'an, Hadist dan fatwa MUI bahwa kredit yang menggunakan balasa jasa dengan sistem bunga tidak dibolehkan dalam islam. Kecuali dalam keadaan darurat dan membuat yang terlarang menjadi boleh.

---

<sup>20</sup>Yusuf Qardhawi, *Halal Haram Dalam Islam*, (Surakarta, Era Intermedia, 2003) hal.

## **Penutup**

Realisasi produk Kredit Pemilikan Rumah dilakukan Bank Riau Kepri capem panam bertujuan untuk membantu nasabah dalam memperoleh rumah idaman serta membantu nasabah dalam pembiayaan kredit renovasi rumah. Adapun Realisasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah nasabah mengajukan aplikasi dengan mengisi formulir dan melengkapi syarat-syarat yang terlampir dengan nasabah memberikan fomulir dan syarat-syarat ke Bank, Bank akan melakukan dua langkah untuk menyetujui pemberian kredit pada nasabah atau calon debitur pengajuan kredit, langkah tersebut adalah sebagai berikut : *pertama* langkah Survey, langkah survey mencakup survey lokasi rumah yang akan dibeli oleh calon debitur, Survey calon debitur, karakter calon debitur (data pribadi), *kedua* analisa kredit hal ini dapat mencakup sumber pengembalian calon debitur, agunan, persyaratan lengkap, persetujuan pimpinan serta administrasi kredit.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisa Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: The Internasional Institute Of Islamic Thought, 2002)
- , *EkonomiIslam*, (Jakarta : Gema Insani Press,2001)
- Agenda 2012 Bank Riau
- Bambang R. Rustam, *Perbankan Syariah*, (Pekanbaru : Mumtaz Cendikia Press, 2005)
- Butir-butir Prilaku Budaya Perusahaan Bank Riau, 2 mei 2013
- Dokumen Bank Riau Kepri Capem Panam Kecamatan Tampan Pekanbaru 2012
- Departemen Agama RI, *Al- Qur'an dan Terjemahan*, (Jakarta : Syamil Qur'an, 2007) Al-an'am :165
- Hardjono Suzana, *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR*, (Yogyakarta : Griya Piyungan Asri, 2008)
- Ismail, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta : Kencana, 2010)
- Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2010)
- , *Manajemen Perbankan*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2007)
- Melayu Hasibuan, *Dasar-dasar Perbankan*, (Jakarta : Bumi Aksara, 2006)
- Munawir Akuntan, *Analisa Laporan Keuangan*, (Yogyakarta : LIBERTY, 1979)
- O.P Simorangkir, *Pengantar Lembaga Keuangan Bank dan Non Bank* (Bogor Selatan : Ghalia Indonesia, 2004)



- Veithzal Riva'i, *Bank and Financial Institution Managemant* (Jakarta : PT. RajaGrafindo, 2007)
- Rahmat Firdaus, Maya Aryanti, *Manajemen Perkreditan Bank Umum*, (Bandung, Alfabeta, 2004)
- Surayin, *Kamus Umum Bahasa Indoneia*, (Bandung:Yrama Wydya, 2003)
- Tomas Suyatno, *Dasar-dasar Perbankan*, (Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama,1995)
- Teguh Pudjo Mulyono, *Manajemen Perkreditan*, (Yogyakarta : BEFF Yogyakarta, 2001)
- Warkum Sumitro, *Asas-asas Perbankan Islam dan Lembaga Terkait*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 1996)

[www.bankriaukepri/sejarahsingkat.co.id](http://www.bankriaukepri/sejarahsingkat.co.id) (diakses Tanggal 23 Desember 2012)